

Årsredovisning 2003 för Brf Knoppen 21.

Styrelsen för Brf Knoppen 21 får härmed avge årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003-01-01-2003-12-31.

Fastighet Knoppen 21

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Bertil Norberg	Ordförande	
Gunilla Borgehed		Ledamot
Svante Bergqvist		Kassör
Patrick Bach		Ledamot
Niklas Eriksson		Ledamot
Johan Svensson		Suppleant

Revisorer har varit Kari Korpelainen på Lundewalls Revisionsbyrå & Juridiska byrå.
Internrevisor har varit Erik Jonsson.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Johan Svensson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2003.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 47 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt ett utrymme till Telia Mobitel AB.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum Mäkleri & Förvaltning AB.

Fastigheten

Under år 2003 har följande underhållsarbeten utförts:

- Trapphus i uppgång 35 har målats
- Stam under gård bytt
- El i källare, vind och trapphus

Under 2004 planeras följande underhållsarbeten:

- Målning av resterande trappuppgångar.
- Eventuellt reovering av fasad.

Lån kommer att finansiera dessa arbeten.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 20.060.000 kr varav 9.860.000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If Skadeförsäkring (Skandia).

Styrelsen föreslår att årsavgiften bibehålls på nuvarande nivå.

Föreningen har ett specialinlåningskonto i Föreningssparbanken. Kontot fungerar som ett transaktionskonto och ger som ett sådant förmånlig "dag-för-dag-ränta". På bokslutsdagen var räntan 1,82 %.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad underskott på 50.875 kr och årets underskott uppgående till 30.636 kr totalt 81.511 kr balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2003	2002
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 012 990	937 215

		1 012 990	3(9) 937 215
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskötsel / Städning		-35 849	-26 737
Reparationer		-40 985	-90 262
Taxebundna kostnader		-367 912	-341 774
Övriga driftskostnader		-39 260	-33 461
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-162 817	-160 084
		-646 823	-652 318
Rörelseresultat före avskrivningar		366 167	284 897
<i>Avskrivningar av anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3 o 5	-125 237	-116 638
		-125 237	-116 638
Rörelseresultat		240 930	168 259
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		5 172	9 086
Skatteränta ej skattepliktig		43	509
Räntekostnader		-160 549	-154 711
Övriga finansiella kostnader		-3 505	-1 665
		-158 839	-146 781
Resultat efter finansiella poster		82 091	21 478
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Avsättning till föreningens reparationsfond	4	-28 810	-28 810
Upplösning yttre fond		40 000	180 000
		11 190	151 190
Resultat före skatt		93 281	172 668
Statlig skatt		-123 917	-115 368
Årets resultat		-30 636	57 300

Balansräkning

Not

2003-12-31

2002-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad	5	3 264 647	3 199 709
Mark		666 146	666 146
		<u>3 930 793</u>	<u>3 865 855</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		1 600	1 600
		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>

Summa anläggningstillgångar **3 932 393** **3 867 455**

Omsättningstillgångar

Fordran avgifter/hyror		-	1 305
Övriga fordringar		1 607	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	12 757	14 712
		<u>14 364</u>	<u>16 017</u>

Kassa, bank

Kassa och bank		418 098	300 097
		<u>418 098</u>	<u>300 097</u>

Summa omsättningstillgångar **432 462** **316 114**

Summa tillgångar **4 364 855** **4 183 569**

		OK		OK
Balansräkning	Not	2003-12-31		2002-12-31

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital*Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		64 312	64 312
Upplåtelseavgifter		557 738	557 738
Kapitaltillskott		234 000	234 000
		<u>856 050</u>	<u>856 050</u>

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust		-50 875	-108 175
Årets resultat		-30 636	57 300
		<u>-81 511</u>	<u>-50 875</u>

Summa eget kapital

		774 539	805 175
--	--	----------------	----------------

Avsättningar

Avsättning till föreningens reparationsfond	4	76 415	87 605
---	---	--------	--------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	8	3 231 240	2 996 634
		<u>3 231 240</u>	<u>2 996 634</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		45 023	71 301
Skatteskuld		36 585	36 346
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	8	73 336	81 000
Upplupna räntekostnader		33 679	22 702
Förutbetalda avgifter och hyror		86 538	75 306
Upplupna kostnader	7	7 500	7 500
		<u>282 661</u>	<u>294 155</u>

**Summa eget kapital,
avsättningar och skulder**

		4 364 855	4 183 569
--	--	------------------	------------------

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		3 501 400	3 581 400
--	--	-----------	-----------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider uttryckt i % tillämpas.

	2003	2002
Fastighetsförbättringar	5,00%	5,00%
Stambyte	2,50%	2,50%
Takrenovering	10,00%	10,00%
Fönsterrenovering	5,00%	-

Not 1 Årsavgifter, hyror mm

Årsavgifter	945 144	864 876
Hyror lokaler	45 000	27 300
Pantsättningsavgift / överlåtelseavgift	965	-
Städavgifter	9 900	10 750
Elintäkter	9 733	28 762
Återbetalning allframtid	1 748	2 168
Förseningsavgifter	500	650
Diverse intäkter	-	2 709
	1 012 990	937 215

Not 2**Rörelsens kostnader****Fastighetsskötsel och städning**

Sotning	-7 463	-
Serviceavtal	-1 004	-
Städning entreprenad	-26 532	-25 920
Förbrukningsmaterial	-850	-817
	-35 849	-26 737

Reparationer

Hyreslägenhet	-	-3 353
Trapphus	-	-7 783
Vind - källare	-	-37 060
Gården	-1 697	-
VVS	-	-750
Tvättstuga	-19 234	-
Elinstallationer	-	-9 983
Försäkringsskador	-7 700	-3 750
Vattenskada	-	-3 500
Ventilation	-	-3 125
Portar	-5 443	-
Konsult	-4 000	-8 750
Soprum / Sophus	-	-3 826
Lås	-2 911	-8 382
	-40 985	-90 262

Taxebundna kostnader

	2003	2002
Vattenkostnader	-42 393	-50 898

Org.nr 702001-1354		7(9)
Värmekostnader	-242 408	-226 981
El- och gaskostnader	-41 352	-28 860
Sophämtning	-27 263	-22 473
Grovsopor	-14 496	-12 562
	<u>-367 912</u>	<u>-341 774</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkringskostnader	-25 210	-20 173
Kabel-TV	-14 050	-13 288
	<u>-39 260</u>	<u>-33 461</u>
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Styrelseomkostnader	-3 580	-
Revisionsarvode	-10 469	-7 813
Förvaltningsarvode	-38 192	-37 316
Studieverksamhet	-	-1 619
Administration	-5 446	-6 841
Avgift till organisation	-4 830	-4 830
Korttidsinventarier	-	-8 445
Fastighetskatt	-100 300	-93 220
	<u>-162 817</u>	<u>-160 084</u>

Föreningen har under året inte haft någon anställd

Not 3 Avskrivning byggnad

Fastighetsförbättringar	29 478	23 143
Stambyte	78 687	77 777
Takreovering	15 718	15 718
Fönsterrenovering	1 354	-
	<u>125 237</u>	<u>116 638</u>

Not 4 Avsättningar

Reparationsfond Yttre

Vid årets början	87 605	238 795
Årets avsättning	28 810	28 810
Årets upplösning av yttre fond	-40 000	-180 000

Not 5 Byggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	285 492	285 492
Utgående anskaffningsvärde	285 492	285 492
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-285 492	-285 492
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-285 492	-285 492

Planenligt restvärde

-

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	9 480 000
Taxeringsvärde mark	9 860 000	9 164 000

Fastighetsförbättringar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	462 861	462 861
------------------	---------	---------

Org.nr 702001-1354		8(9)
Nyanskaffningar	126 692	-
Utgående anskaffningsvärde	589 553	462 861
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-138 858	-115 715
Årets avskrivning enligt plan	-29 478	-23 143
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-168 336	-138 858
Planenligt restvärde	421 217	324 003
Stambyte		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 111 084	3 111 084
Nyanskaffningar	36 402	-
Utgående anskaffningsvärde	3 147 486	3 111 084
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-376 838	-299 061
Årets avskrivning enligt plan	-78 687	-77 777
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-455 525	-376 838
Planenligt restvärde	2 691 961	2 734 246
Takreovering		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	157 178	-
Nyanskaffningar	-	157 178
Utgående anskaffningsvärde	157 178	157 178
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-15 718	-
Årets avskrivning enligt plan	-15 718	-15 718
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-31 436	-15 718
Planenligt restvärde	125 742	141 460
Fönsterreovering		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Nyanskaffningar	27 081	-
Utgående anskaffningsvärde	27 081	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Årets avskrivning enligt plan	-1 354	-
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 354	-
Planenligt restvärde	25 727	-
Summa byggnader	4 016 615	3 859 437
Nyanskaffningar	190 175	157 178
Akkumulerade avskrivningar	-816 906	-700 268
Årets avskrivning enligt plan	-125 237	-116 638
Not 6	2003-12-31	2002-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt vatten	6 637	7 176

Org.nr 702001-1354		9(9)
Förutbetalad försäkring	2 133	1 756
Förutbetalad kabel-TV	3 632	3 393
Förutbetalad el	-	2 047
Förutbetalad bankfacksavgift	355	340
	<u>12 757</u>	<u>14 712</u>

Not 7

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupet revisorsarvode	7 500	7 500
-------------------------	-------	-------

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Villkors		Belopp	Belopp
		ändringsdag			
SHB Hypotek	6,75%	2005-07-10		127 412	137 830
Stadshypotek		löpande		1 057 914	1 079 804
Stadshypotek		löpande		299 250	-
Spintab		löpande		1 820 000	1 860 000
Avgår kortfristig del				<u>-73 336</u>	<u>-81 000</u>
				3 231 240	2 996 634

Räntesatsen för alla löpande lån kommer variera och sätts på 3 månaders perioder.

Stockholm den / 2004.

Bertil Norberg
Ordförande

Svante Bergqvist
Kassör

Gunilla Borgehed
Ledamot

Niklas Eriksson
Ledamot

Patrick Bach

Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2004.

Kari Korpelainen
Lundewalls Revisionsbyrå & Juridiska byrå